

INTERVENTO 3 EX BAGNI PUBBLICI

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

L'Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvario - attraverso un percorso di progettazione partecipata che ha coinvolto tutte le principali associazioni del quartiere - ha elaborato un progetto per un centro culturale multifunzionale che è stato chiamato *ConverGente. Casa delle culture*.

Fin dalla nascita dell'Agenzia di sviluppo locale di San Salvario nel 2000, la creazione di uno spazio polifunzionale è emersa come uno dei principali bisogni espressi dalle associazioni e dalla cittadinanza attiva del quartiere di San Salvario, da sempre privo di adeguati spazi destinati ad attività socio-culturali e animative.

Il progetto consiste nel creare un spazio-laboratorio su cui far convergere e integrare le energie delle più qualificate realtà associative del quartiere e di operatori esterni, per: (a) realizzare servizi e attività che amplino l'offerta di animazione socio-culturale del quartiere, coinvolgendo attivamente i cittadini italiani e stranieri; (b) dare possibilità di azione alle associazioni presenti ma prive di luoghi adibiti a funzioni culturali e formative; (c) migliorare le condizioni di vivibilità del quartiere.

Il centro opererà attraverso la partecipazione attiva dei soci dell'Agenzia e di altri soggetti del quartiere e non, nella realizzazione di attività culturali e formative all'interno dello spazio fisico attrezzato.

Il centro conterrà spazi destinati a una molteplicità di funzioni: emeroteca, spazio multimediale, libreria sociale e punto prestito libri, caffetteria, cucina/laboratorio delle culture gastronomiche del quartiere; spazi per attività di incontro e laboratori.

Il centro offrirà, inoltre, parte dei suoi spazi all'associazione ASAI per la realizzazione delle sue molteplici attività educative e di animazione rivolte ai giovani del quartiere.

Tale progetto trova sede nell'edificio degli ex Bagni Pubblici di via Morgari 14, già di proprietà della città di Torino. L'edificio, costruito nel primo decennio del Novecento in stile liberty, è costituito da due piani fuori terra e si affaccia su un cortile interno.

L'Agenzia, in collaborazione con il settore Manutenzione Immobili circoscrizionali e magazzini della città di Torino, ha definito un progetto di riutilizzo dell'immobile

Obiettivo principale è la creazione di un presidio che svolga una funzione positiva contro i rischi di un utilizzo preoccupante di un'area altrimenti marginale oltreché il recupero di un fabbricato di interesse architettonico ma da tempo inutilizzato.

Eventuali alternative progettuali

All'interno del complesso potrebbe trovare sede il "Centro delle tradizioni e delle culture alimentari del Mediterraneo" che ha la funzione di raccogliere e di divulgare documentazioni ed informazioni (storia, ricettari, ingredienti, trattamenti ed elaborazioni dei cibi) delle diverse culture con seminari, comunicazioni, pubblicazioni.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

L'Agenzia per lo Sviluppo Locale di San Salvario in sinergia con la molteplicità dei soggetti coinvolti nella realizzazione del programma annuale delle attività del centro

Modalità di gestione dell'opera

L'opera viene realizzata dall'ente pubblico (Comune) con risorse pubbliche e con il contributo privato (Contributo da parte di Vodafone). La proprietà sarà quindi pubblica e la gestione affidata mediante convenzione al soggetto locale privato.

Il centro sarà gestito dall'Agenzia per lo Sviluppo locale di San Salvario attraverso l'elaborazione di un programma annuale di attività elaborato con il coinvolgimento di tutti i soci dell'Agenzia (attualmente 18 realtà associative del quartiere), di operatori esterni qualificati e approvato dal Consiglio direttivo dell'Agenzia, in accordo con l'amministrazione comunale.

Il programma annuale delle attività del centro sarà parte del programma di attività dell'Agenzia, oggetto di richiesta di finanziamento presso l'amministrazione comunale e altri enti finanziatori, pubblici e privati.

La gestione quotidiana della struttura sarà garantita dallo staff dell'Agenzia per lo sviluppo locale congiuntamente ai soggetti che faranno uso della struttura.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Vd. ALLEGATO

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Vd. ALLEGATO

2. FATTIBILITA' TECNICA

Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni progettuali

Sono state esplorate alternative diverse in ordine alle funzioni da localizzare nell'immobile: la scelta della destinazione proposta è frutto di un ampio percorso partecipativo che ha condotto altresì alla elaborazione della proposta progettuale.

Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. ALLEGATO SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

E' opportuno una verifica delle condizioni statiche dell'edificio. Inoltre occorre prestare una attenzione particolare alle soluzioni progettuali in relazione ai vincoli che interessano l'edificio (in particolare il previsto nuovo volume posto sul terrazzo verso cortile)

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. ALLEGATO SCHEMA URB

Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

L'intervento, in quanto puntuale e riferito ad opere di ristrutturazione, non si caratterizza per effetti indotti di carattere ambientale, ad eccezione degli impatti in fase di costruzione (produzione di polveri, rumore, aumento di traffico per mezzi d'opera). Tali impatti sono comunque limitati al periodo di mantenimento del cantiere.

L'attuazione dell'intervento tenderà ad elevare il livello ambientale e di fruibilità della piazza a verde antistante l'edificio.

Nel quadro più ampio della sostenibilità ambientale si sottolinea l'aumento e la qualificazione di spazi di aggregazione sociale.

Descrizione sintetica di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Non sono prevedibili eventuali impatti paesaggistici si tratta di interventi di restauro e recupero condotto con attenzione rispetto ai valori originari dell'edificio. La riqualificazione dello spazio a verde antistante l'edificio può generare impatto paesaggistico: occorre utilizzare materiali ed arredi coerenti con lo spazio dell'intorno.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Convergente. Casa delle culture è pensato come luogo per attività sociali e culturali rivolto principalmente agli abitanti, con una particolare attenzione alla popolazione immigrati.

Gli utenti del centro saranno:

1. le associazioni e gli operatori socio-culturali che utilizzeranno gli spazi del centro per realizzare attività e servizi. Il bacino di utenza delle associazioni è composto dai soci dell'Agenzia: Ass. ASAI, Ass. Teatro Baretti, Ass. Borgo 8, Centro Studi Vietnami, Ass. Cittadini per San Salvio, Comitato Spontaneo Quadrilatero di San Salvio, Ass. Commercianti via Madama Cristina, Confartigianato, Coop. Sociale G. Accomazzi, Legambiente-Ecopolis, Ass. Evoluzione Self-Help, Ass. GIPSI, Gruppo Abele – Spazi di Intesa, Ass. Laboratorio dei sogni, Ass. Mondo Minore, Ass. Opportunanda, Oratorio San Luigi, Parrocchia San Pietro e Paolo, SPI-CGIL, Ass. Tecnologia Filosofica.
2. A queste associazioni si aggiungeranno, potenzialmente, tutti gli altri soggetti associati presenti nel quartiere che potranno proporre iniziative
3. parte del bacino di utenza sarà composto da operatori culturali qualificati operanti a livello sovra-locale potenzialmente interessati a realizzare attività culturali nel centro

Il bacino degli utenti finali del progetto, beneficiari diretti delle attività e dei servizi che verranno loro offerti, saranno principalmente tutti i cittadini del quartiere di San Salvio.

La presenza di una domanda potenziale è dimostrata dalla attività di rilevazione dei bisogni realizzata dall'Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvio fin dal suo insediamento nel gennaio del 2000. Fin da allora il gruppo di associazioni che costituiva l'allora Comitato di Progetto dell'Agenzia (ass. ASAI, ass. Evoluzione Self Help Onlus, ass. From the Nile, ass. ass. GIPSI, ass. Opportunanda, ass. Promozione e Sviluppo delle Attività Artigianali e Commerciali dell'Antico Borgo di San Salvio, Comitato Spontaneo Quadrilatero di San Salvio, Coop. Sociale G. Accomazzi, Parrocchia San Pietro e Paolo, Spazi di Intesa-Gruppo Abele) si costituivano come gruppo di lavoro per la progettazione e la promozione di un centro culturale polifunzionale a San Salvio.

Successivamente l'Agenzia ha avviato un percorso di progettazione partecipata del centro, strutturato attraverso una serie di incontri con soggetti collettivi locali, cittadini attivi e con alcuni soggetti, anche pubblici, ritenuti utili al processo progettuale. Tutto questo lavoro ha fatto emergere, in primo luogo, la presenza di una forte domanda di spazi e attività socio-culturali, sia da parte dei soggetti collettivi coinvolgibili nella realizzazione delle attività, sia da parte degli abitanti del quartiere, fruitori del centro.

L'esito di questo percorso di lavoro è documentato nello studio di fattibilità "Progetto Casa del Quartiere a San Salvio" realizzato dall'Agenzia di sviluppo locale nel luglio 2003.

La presenza di una domanda potenziale risulta peraltro evidente dalla semplice rilevazione del rapporto tra l'alta densità abitativa del quartiere e la sostanziale assenza di locali destinati alle attività socio-culturali.

Stima di massima dei potenziali utenti

Gli abitanti di San Salvio sono 12.057, i residenti della circoscrizione 8 della città di Torino, nella quale è sito San Salvio, sono 58.864.

Tra questi, in particolare, si individuano come beneficiari primari gli abitanti stranieri del quartiere (2.514 persone) che rappresentano il 21% della popolazione totale.

Nell'immobile, inoltre, si insediano le due associazioni che hanno già un gruppo di utenti consolidato: la nuova collocazione, la più stretta collaborazione tra le varie iniziative ed il miglioramento dell'accessibilità consente di stimare un aumento consistente del numero degli utenti, finora limitato dalla indisponibilità di spazi adeguati.

Stima eventuali entrate e costi di gestione

Per quanto riguarda le attività, i costi di gestione del centro potranno variare in funzione del livello di intensità e qualità delle attività che vi troveranno sede.

La stima di base, operata in fase progettuale, prevede un impiego di risorse di circa 300.000 euro, comprensive della valorizzazione di tutte le risorse, anche volontarie, che saranno attivate, sia dall'Agenzia, sia dall'ASAI, sia da tutti gli altri soggetti che utilizzeranno gli spazi del centro.

L'Agenzia di Sviluppo locale di San Salvio prevede di destinare al centro parte consistente delle sue risorse derivanti da contributi pubblici e privati. Le risorse che l'Agenzia potrà

destinare ammontano a circa 70.000 euro annui, con i quali si garantirà la gestione della struttura e alcune attività continuative.

A queste disponibilità si sommano le risorse che ASAI farà confluire collocando gran parte delle sue attività all'interno del centro e che ammontano a circa 130.000 euro.

A queste risorse si aggiungeranno tutte quelle relative alle attività/che altri soggetti faranno convergere nel centro, secondo una programmazione annuale deliberata dal Consiglio Direttivo dell'Agenzia, in accordo con l'amministrazione comunale.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 1.200.000,00.

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- contributi pubblici regionali/statali per il 63,41% del costo dell'intervento;
- 2 unità di personale dipendente per la gestione del centro;
- il costo del personale è stato calcolato sia in uscita che in entrata in quanto si è supposto che le unità impiegate vengano dirottate in loco da un'altra sede di lavoro;
- manutenzione annuale: €. 262.500,00;
- valore residuo dopo venti anni di €. 1.149.353,21.

Le entrate proprie dell'intervento sono rappresentate da un canone di locazione annuale valutato in € 10.000,00. Inoltre, onde garantire l'equilibrio finanziario del progetto, sono stati previsti contributi annuali pubblici, come previsto dalle linee guida regionali, pari ad € 43.123,00.

Sulla base di queste ipotesi, è stato calcolato un Valore Attuale Netto (VAN), sull'arco temporale considerato, pari a € 5.247,17 ed un Tasso Interno di Rendimento (TIR) pari al 5,06%.

Sostenibilità dei costi

Nel progetto confluiranno parte delle risorse annuali dei due principali soggetti che gestiranno e animeranno il centro: l'Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvario e l'associazione ASAI.

Entrambi i soggetti sono beneficiari di finanziamenti pubblici e, in parte minore, privati.

Qualora si ricorresse all'indebitamento, per la parte non coperta dai fondi pubblici statali/regionali, sarebbe opportuno che il tasso di interesse passivo non fosse superiore al TIR calcolato (5,06%).

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

Il progetto è nato dalle esigenze di associazioni, scuole, comunità religiose e cittadini, che hanno individuato nella mancanza di spazi per la cultura e per l'aggregazione uno dei principali problemi del quartiere. A San Salvario non sono presenti biblioteche pubbliche né luoghi strutturati di incontro interculturale.

I benefici per la collettività sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero di un immobile inutilizzato che necessita di interventi di manutenzione
- miglioramento della qualità urbana nell'area, della vivibilità del quartiere
- recupero di un'area pubblica oggi segnata da elementi di degrado
- luoghi di incontro e socializzazione, uno strumento di coinvolgimento nella vita sociale del quartiere
- aumento e miglioramento qualitativo dell'offerta culturale e inter-culturale in grado di riverberare effetti positivi sull'intorno
- presenza di utenze distribuite in un arco molto ampio della giornata in grado di "occupare" positivamente uno spazio pubblico
- introduzione di elementi di dinamicità sociale derivanti dalla presenza di utenze giovani.

I costi per la collettività sono così sintetizzabili:

- disagi durante i lavori di trasformazione dell'immobile
- maggiore "congestione" nell'area per la presenza di un numero elevato di utenti
- aumento dell'emissione di gas responsabili dell'effetto serra (dovuti all'attivazione della centrale termica del complesso).

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

L'immobile è gravato dai vincoli derivanti dallo strumento urbanistico: si tratta di vincoli che non sono ostativi rispetto all'intervento (indirizzano il progetto)

Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Non sono necessari passaggi procedurali particolari per superare i vincoli.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Descrizione sintetica dei fattori di rischio

I rischi finanziari connessi all'intervento sono collegati principalmente ai vincoli di bilancio cui saranno soggetti gli Enti Pubblici coinvolti.

Da un punto di vista tecnico, il rischio è connesso all'emergere di situazioni impreviste che possono avere come risultato una lievitazione dei costi.

Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

Trattandosi di un progetto che genera entrate proprie relativamente ad un canone stimato di locazione, l'equilibrio finanziario risulta relativamente sensibile a differenze tra valore stimato del canone e valore effettivo. Tuttavia l'equilibrio è garantito soprattutto dai contributi pubblici. La preponderanza dei contributi pubblici rispetto al canone di locazione (€ 43.125,00 contro € 10.000,00) rende meno sensibile l'esito di una valutazione finanziaria del progetto rispetto a variazioni inattese dei canoni percepiti.